



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

5779 Anuncio de aprobación definitiva de la modificación puntual del PECHA que afecta al edificio "Bola de Oro", Murcia. Planeamiento. Expediente 2020/00402/000102.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2025, acordó aprobar definitivamente la Modificación de la ficha de catálogo n.º 2ED-009 del Plan Especial del Conjunto Histórico de Murcia referido al edificio "La Bola de Oro" situado en C/ Arco de Verónicas n.º 4, Murcia.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

La resolución municipal que se cita y el contenido íntegro del plan se ponen a disposición del público en la siguiente dirección electrónica: <http://urbanismo.murcia.es/>

El texto de las normas urbanísticas modificadas es el siguiente:

Normas de urbanización y edificación

1. Normas en base al Reglamento de Dominio Público Hidráulico

1. Será necesario realizar estudio de inundabilidad del edificio en cumplimiento con el Decreto de fecha 8 de Abril de 2022 que modifica el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales se analiza la ubicación del solar sobre el que se pretende actuar.

El ámbito se sitúa fuera de la zona de policía, pero en una zona considerada de alta inundabilidad, e inundable con calados previstos de 2.86 m para una probabilidad baja o excepcional ($T=500$ años). Es de aplicación lo establecido en el artículo 9quater (RDPH) Régimen especial en municipios con más de 1/3 de su superficie incluida en la zona de flujo preferente.

Se podrá permitir como régimen especial la realización de nuevas edificaciones o usos asociados en la zona de flujo preferente, siempre que

- El edificio se encuentra fuera de la zona de policía
- No se aumenta el riesgo de inundación por la actuación en el edificio.
- La actuación en el edificio No representa un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas
- No se incrementa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo
- No se permitirá la construcción de instalaciones que se encuentren entre las contenidas en el artículo 9 bis.1.a), e) y h), ni grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.



- Las edificación, de carácter residencial, se diseñará teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, es decir, no deberá existir uso vivienda en Planta Baja.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. En el estudio de inundabilidad se fomentará la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas

Además de acuerdo con el Decreto de fecha 8/4/2022 el edificio se encuentra en zona de Alta inundabilidad por lo que deberá cumplirse lo especificado en la instrucción técnica para la aplicación del régimen de alta inundabilidad.

USOS PROHIBIDOS
-Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión
Centros penitenciarios
Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase
Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo
Grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población
Centros deportivos, escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, salvo que cumplan las condiciones previstas en apartado e)
Parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, salvo que concurren las condiciones previstas en apartado e).

Para realizar un cambio de uso, o implementar uno nuevo en el edificio, además de las consideraciones anteriores, con el fin de que no se deduzca que el nuevo uso incremente la vulnerabilidad de las personas y bienes frente a avenidas se tendrá en cuenta el orden en función de su vulnerabilidad según SI-CTE:

1. Hospitalario
2. Residencial público.
3. Docente
4. Residencial vivienda
5. Pública concurrencia
6. Administrativo/Comercial/Industrial
7. Aparcamiento

La limitación de carácter estatal será:

Uso	Limitación por Zona de Flujo preferente	Limitación por Zona inundable
Resto de usos en edificio	NO.	Si, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condicionantes de seguridad

El promotor del título habilitante en materia urbanística deberá presentar acompañando al proyecto un Anexo Técnico de Justificación y Medidas en Materia de Inundabilidad



2. Consecución de edificio de energía casi nulo.

Aunque la normativa actual obliga a los edificios de nueva planta a conseguir edificios de consumo de energía casi nulo, excluye a los edificios protegidos siempre que cualquier actuación de mejora de la eficiencia energética alterase de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables

Sin embargo, con el fin de asegurar que las futuras actuaciones no dejarán de lado este aspecto, la licencia de obras del futuro edificio quedará condicionada a que el proyecto constructivo incluya los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar si No el objetivo de consumo de energía casi nulo, al menos su aproximación lo máximo posible.

En relación con la construcción de edificios de consumo de energía casi nulo, la definición deberá adecuarse a las exigencias reglamentarias establecidas en el Documento Básico “DB HE Ahorro de Energía” en lo referente a la limitación de consumo energético para edificios de nueva construcción o la normativa que la sustituya

3. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia.

Se imponen por tanto los objetivos de:

- Reducir el consumo energético y la emisión de CO₂ y otros gases invernadero en el ciclo urbano del agua.

- Fomentar el ahorro y la eficiencia en el uso del agua a través de mecanismos como la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia y la reutilización de aguas grises.

Los proyectos constructivos que se planteen deben diseñarse salvo inviabilidad técnica para recuperar una buena parte de la lluvia caída sobre las zonas impermeables de edificio. Si no es posible el aprovechamiento de la totalidad del agua de lluvia capturada puede posibilitarse el almacenamiento para uso de los servicios municipales de limpieza u otro uso alternativo.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y en consecuencia la licencia de obras quedará condicionada a que el proyecto incluya la información solicitada captura y aprovechamiento el agua de lluvia y aguas grises.

4. Medidas ambientales de efecto directo, indirecto y agregado

Efecto directo

Medidas correctoras del efecto directo.

Entre los efectos directos que se deben corregir, encontramos:

- El aumento de las emisiones de CO₂ y de la energía consumida debidas al aumento del número de viviendas y a la revitalización del inmueble, actualmente inhabitado.

- El previsible efecto rebote, al mejorar las condiciones de las viviendas, y por ello disminuir el gasto de los propietarios, los mismos tenderán a aumentar el gasto.

Para corregir ambos efectos se debe conseguir que el edificio sea mucho más eficiente energéticamente que el edificio sin rehabilitar.

1- Se usará aislamiento térmico en todos los cerramientos que actualmente no sean eficientes.



2- Se debe sustituir las carpinterías y vidrios de las mismas por otras eficientes térmicamente, con el fin de conseguir un edificio con las mínimas pérdidas energéticas por la envolvente.

3- Se deben aislar con el mismo objetivo las cubiertas tanto nuevas como las rehabilitadas.

4- Actualmente las normativas "obligan" a una contribución solar mínima del 60% de la energía necesaria para Agua caliente sanitaria. Pero considerando el efecto rebote, se considera necesario usar un sistema integral, de agua caliente sanitaria y climatización (calefacción y refrigeración), como puede ser la Aerotermia, que garantice un ahorro energético no solo en la generación de agua caliente sanitaria sino también en la climatización, consiguiendo de esta manera que los usuarios no aumenten las cargas energéticas a sus viviendas por el efecto rebote, con instalaciones de calefacción o refrigeración poco eficientes.

EFECTO INDIRECTO

MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS EFECTOS INDIRECTOS

Las medidas correctoras que se estiman necesarias para atenuar o eliminar este efecto serán las siguientes:

1.- Ya que la rehabilitación se basará en redistribuir interiormente las viviendas, se debe tener en cuenta los materiales utilizados, por ejemplo el uso de tabiquería ligera es favorable según la literatura consultada debido al fácil transporte de los materiales, la durabilidad estimada y la facilidad de reciclaje de la misma.

2.- En la rehabilitación además se debe proceder a la eliminación de materiales que generen residuos potencialmente peligrosos como los fibrocementos. La oportunidad de eliminar materiales usados antiguamente que si son muy perjudiciales para el medio ambiente debe ser aprovechada, sustituyéndolos por materiales actuales con poca carga medioambiental.

3.- La reutilización de materiales debe ser una de las premisas de la actuación, pues dotar de nueva vida útil a los materiales originales, evitando, primero la eliminación de los mismos y segundo el uso de nuevos materiales conseguirá un ahorro energético tanto en transporte de escombro, reciclaje, y proceso de fabricación de nuevos materiales.

EFECTO AGREGADO

MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS EFECTOS AGREGADOS

Para corregir los efectos negativos del aumento de viviendas en el inmueble y de la reutilización de un edificio actualmente en desuso, se deberá considerar la red de transporte público existente, así como la limitación del acceso rodado al inmueble debido a que se encuentra en una calle con vocación peatonal, además de que la actuación no considera el uso aparcamiento en el inmueble. Esto favorece el no incremento de circulación en el interior de lo que se puede denominar "centro peatonal".

De esta manera se favorece el uso de aparcamientos fuera de la zona peatonalizada (a modo de aparcamiento disuasorio) y potencia el desplazamiento peatonal de los usuarios

Murcia, 31 de octubre de 2025.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.